# Moderne Geschäftsfläche in bester Frequenzlage – Büro/Geschäftslokal mit 64 m²




**Objektnummer: 492**

**Eine Immobilie von Axia Immobilien GmbH - TESTACCOUNT**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Büro / Praxis |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 4560 Kirchdorf an der Krems |
| **Baujahr:** | 2026 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Nutzfläche:** | 64,07 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 28,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,69 |
| **Kaltmiete (netto)** | 778,46 € |
| **Kaltmiete** | 913,71 € |
| **Miete / m²** | 14,20 € |
| **Betriebskosten:** | 135,25 € |
| **USt.:** | 182,74 € |

**Provisionsangabe:**

3 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



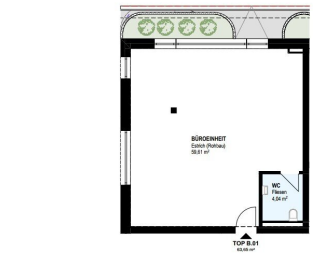
**Ing. Stefan Pichler**

SPERER Immobilien GmbH
Franz-Zola-Straße 3
4600 Wels

T +43 7242 306030

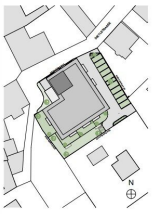





M 1:100
0 5 10 m

**Top B.01**
ERDGESCHOSS

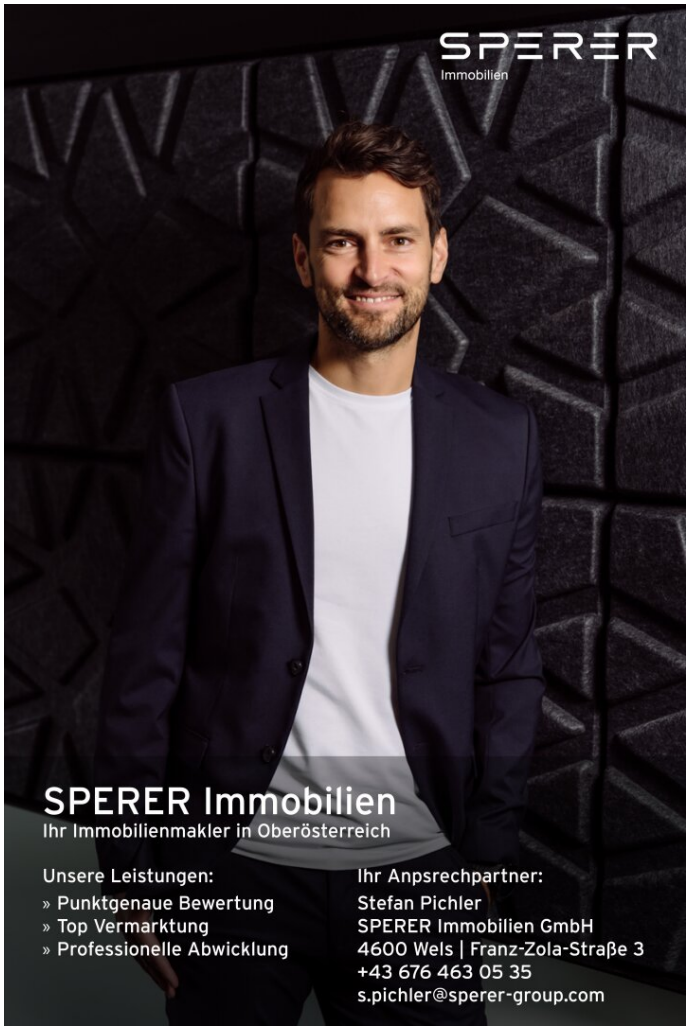



| | |
|---|---|
| Büro | 59,61 m² |
| WC | 4,04 m² |
| SUMME | 63,65 m² |

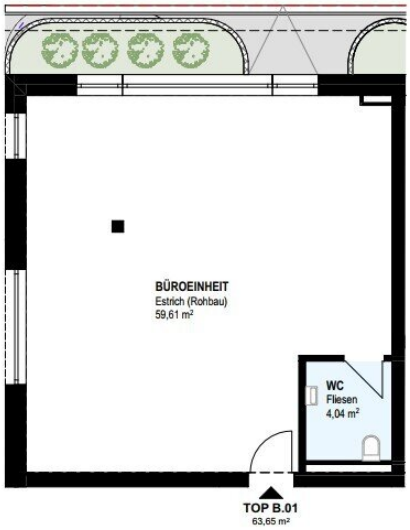

WOHNUNGEN
& BÜROS
ZU VERKAUFEN
SPERER
10
Hier gilt die
STVO
2,1 m

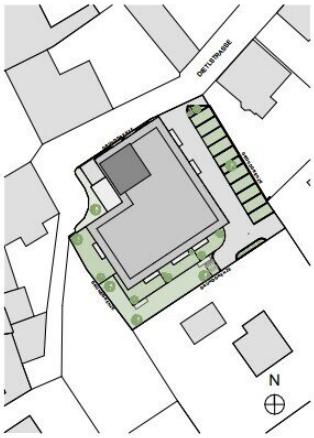

WOHNUNGEN
& BÜROS
ZU VERKAUFEN
SPERER




SPERER
Immobilien
SPERER Immobilien
Ihr Immobilienmakler in Oberösterreich
Unsere Leistungen:
» Punktgenaue Bewertung
» Top Vermarktung
» Professionelle Abwicklung
Ihr Anpsrechpartner:
Stefan Pichler
SPERER Immobilien GmbH
4600 Wels | Franz-Zola-Straße 3
+43 676 463 05 35
s.pichler@sperer-group.com

**Top B.01**
ERDGESCHOSS




| | |
|---|---|
| Büro | 59,61 m² |
| WC | 4,04 m² |
| SUMME | 63,65 m² |

**M** 1:100
0 5 10 m

# Objektbeschreibung

## JETZT: 1. MONAT MIETFREI

Bei Abschluss eines Mietvertrages ist der **1. Monat des Mietverhältnisses mietfrei**. Im ersten Monat ist keine Miete zu bezahlen – lediglich die Betriebskosten sind vom Mieter zu tragen.

Aktion gültig bis auf Widerruf.

**Attraktive Geschäftsadresse mit individueller Gestaltungsmöglichkeit**

In ausgezeichneter Lage, nur wenige Schritte vom Stadtplatz von **4560 Kirchdorf an der Krems**, befindet sich dieses moderne Büro- bzw. Geschäftslokal in der **Dietlstraße 2**. Die rund **64 m² große Erdgeschossfläche** bietet ideale Voraussetzungen für Büro-, Dienstleistungs- oder Einzelhandelsnutzungen.

Ein besonderes Highlight ist die **großzügige Glasfront mit repräsentativem Eingangsportal**, die nicht nur für helle, freundliche Räumlichkeiten sorgt, sondern auch eine ausgezeichnete Präsentations- und Werbefläche für Ihr Unternehmen bietet.

Das Objekt ist im **Edelrohbau** hergestellt und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Geschäftsräumlichkeiten weitgehend nach Ihren individuellen Anforderungen zu gestalten. Bis zur Übergabe wird auf Kosten des Vermieters ein hochwertiger **Bodenbelag (Parkett oder Fliesen)** verlegt, alternative Beläge auf Anfrage möglich. Darüber hinausgehende Ausstattungswünsche können nach Vereinbarung berücksichtigt werden.

Ein **KFZ Freistellplatz** ist bereits im Mietangebot inkludiert. Weitere Stellplätze bei Verfügbarkeit auf Anfrage möglich.

**Highlights Büro/Gewerbefläche Top 1 / Erdgeschoss (EG)**

- ca. **64 m²** Nutzfläche
- Repräsentative **Erdgeschosslage**
- Großzügige **Glasfront mit Auslage** und hoher Werbewirksamkeit

- Zentrumsnahe Lage, nur wenige Gehminuten vom Stadtplatz
- Flexible Nutzung als Büro, Praxis oder Geschäftslokal
- Individuelle Ausstattungsoptionen nach Vereinbarung
- **1 Freistellparkplatz inklusive**, weitere Stellplätze auf Anfrage

Die Kosten für Strom, Heizung und Wasser sind in der angeführten Gesamtmiete noch nicht berücksichtigt, diese Kosten sind verbrauchsabhängig und werden direkt vom Versorgungsunternehmen vorgeschrieben und abgerechnet.

Die **Befristungsdauer** sowie ein Kündigungsverzicht können ggf. nach Vereinbarung angepasst werden.

Optional besteht die Möglichkeit einer **Miete mit Kaufoption.** Gerne informieren wir Sie auf Anfrage über die Rahmenbedingungen und individuellen Möglichkeiten.

**Interesse?** Wir freuen uns auf Ihre Anfrage !

Ihr SPERER Immobilien Team

Stefan Pichler | 0676 4630535 | s.pichler@sperer-group.com

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <4.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

**Sonstige**
Bank <500m
Geldautomat <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
Autobahnanschluss <3.500m
Bahnhof <1.000m
Flughafen <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap